Gemeente Amsterdam



Voordracht voor de College vergadering van 09 december 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. In te stemmen met:

a. het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2413OPGST-OW01;

b. het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor eenieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

**Kernboodschap**

Het college van B&W stemt in met het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid en geeft dit ontwerp TAM-omgevingsplan vrij voor terinzagelegging. Met dit ontwerp TAM-omgevingsplan wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt dat het plangebied transformeert van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied. Het programma bestaat uit maximaal 850 woningen en een niet-woonprogramma met de functies bedrijven, kantoren, horeca, een buurtkamer, een woonbehandellocatie en een mobiliteitshub.

**Bestuurlijke achtergrond**

*Aanleiding en doel*

In 2019 heeft de gemeenteraad de Investeringsnota vastgesteld voor Sloterdijk I Zuid, als onderdeel van de ontwikkeling van Haven-Stad. Sloterdijk I Zuid wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Er worden ongeveer 4.700 woningen in het gebied voorzien. Naast woningen, voorziet het gebied ook in ca. 80.000 vierkante meter voor bedrijven en kantoren en daarnaast maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voor het gebied worden per blok (niet per kavel) ontwikkelplannen uitgewerkt. Dat maakt dat er grotere ontwikkelvelden ontstaan en zoveel mogelijk zaken binnen de blokken een plek kunnen krijgen. Denk aan fiets- en autoparkeren, afval, energiesystemen etc. De openbare ruimte rondom de blokken wordt door de gemeente opnieuw ingericht, zodat er ruimte ontstaat voor groen, de fiets en de voetganger. In de transformatie van het gebied nemen markt en individuele eigenaren het initiatief voor de feitelijke ontwikkeling. De gemeente heeft hierbij vooral een stimulerende en faciliterende rol. Plannen komen in dialoog tot stand.

Blok I Zuid is een van de blokken binnen Sloterdijk I Zuid. Kroonenberg Groep B.V. is de eigenaar van deze gronden. Voor dit blok is op basis van de Investeringsnota een plan uitgewerkt met een mix aan woningen en ruimte voor bedrijven, kantoren, een centrale mobiliteitshub voor auto- en fietsparkeren en andere commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals horeca en een buurtkamer. De functies zijn verdeeld over verschillende gebouwen.

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Amsterdam biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar dit plan is voorzien, hebben in de huidige situatie de bestemming bedrijf en deze staat het gebruik voor wonen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals horeca en een buurtkamer niet toe. Om dit project mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet in deze wijziging.

Een TAM-omgevingsplan is juridisch en inhoudelijk gezien een volwaardig onderdeel van het omgevingsplan, maar wordt nog volgens de oude digitale standaarden bekendgemaakt. Deze Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is in het leven geroepen, omdat er na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog belemmeringen bestonden om van de nieuwe standaarden gebruik te maken.

Het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen en het juridisch-planologisch faciliteren van het beoogde project.

*Begrenzing plangebied*

Het besluitgebied van het TAM-Omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Contactweg, aan de oostzijde door de Spaarndammerdijk en aan de zuidzijde door het spoor (traject Amsterdam-Haarlem).

*Eerdere besluitvorming*

Het ontwerp TAM-omgevingsplan vloeit voort uit de door de raad vastgestelde investeringsnota (2019). Het ontwerp TAM-omgevingsplan is door de centrale stad voorbereid.

**Bestuurlijke prioriteit**

N.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Artikel 16.30 Omgevingswet

Op grond van dit artikel is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het wijzigen van een omgevingsplan.

**Onderbouwing besluit**

*Ad 1a - In te stemmen met het ontwerp TAM-Omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2413OPGST-OW01;*

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid.

*Inhoud van het ontwerp TAM-omgevingsplan*

Met het voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan wordt het plangebied getransformeerd van een bedrijventerrein tot woon-werkgebied in combinatie met commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het niet-woonprogramma van het voorliggende TAM-omgevingsplan bedraagt maximaal 10.000 m2 bvo en bestaat onder andere uit de functies kantoor (max 2.500 m2 bvo),

bedrijfsruimtes (minimaal 6.000 m2 en maximaal 8.500 m2 bvo), horeca (max 500 m2 bvo) en een buurtkamer (max 200 m2 bvo). Het plan gaat uit van 19 gebouwen met een bouwhoogte van 16 tot 60 meter. In de planregels wordt een beoordelingsregel opgenomen om met 10% af te wijken van de betreffende bouwhoogten per bouwvlak middels een omgevingsvergunningplicht. Hiervoor moet de aanvrager aantonen dat de hoogteaccenten bijdragen aan het bereiken van de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.

Het woonprogramma van het voorliggende TAM-omgevingsplan bevat een maximumaantal van 850 woningen. Onderdeel hiervan is ook een maatschappelijke voorziening, te weten woonbehandellocatie. Het maximumaantal woningen wordt vastgelegd in het TAM-omgevingsplan, de programmatische woningverdeling wordt, net als in de rest van Amsterdam, privaatrechtelijk vastgelegd (in dit geval middels een anterieure overeenkomst). De programmatische afspraken die in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen, zien er als volgt uit: Het plan voor Blok I Zuid betreft een programmatische woningverdeling van 20% sociale huur, 50% middenhuur en 30% vrije sector. De woningsegmentering voor dit plan wijkt af van het stedelijke beleid 40-40-20 ofwel 30-40-30 voor transformatiegebieden (indien een woningcorporatie wordt gecontracteerd). Gelet op het feit dat het hier gaat om volle eigendom (en dus geen erfpacht) en de eigenaar voornemens is het volledige programma (wonen en niet-wonen) in eigendom te houden is er overeenstemming bereikt om tot een afwijkende woonsegmentering te komen vanuit de volgende overwegingen aan gemeentelijke zijde:

- Gelet op het feit dat het hier gaat om een volle eigendomssituatie en de ontwikkelaar heeft aangegeven zelf het volledige programma in eigendom te willen houden is hier de mogelijkheid om grotere middenhuur woningen te laten realiseren. In overige blokontwikkelingen in het gebied (in erfpacht) wordt gezien dat het niet mogelijk is grote middenhuur woningen te realiseren. In ruil voor afwijking op segmentering is voor Blok I Zuid ingezet op een aanzienlijk aantal grotere middenhuur woningen: minimaal 30% van de middenhuur woningen betreft 3 kamer woningen en minimaal 10% van de middenhuur woningen betreft 4 kamer woningen en zijn tussen de 90 en 105 m2 gbo groot. Op basis van de huidige fase van het structuurontwerp betreft dit 128 middenhuur 3 kamer woningen en 48 middenhuur 4 kamerwoningen. Op deze manier draagt dit blok bij aan de ambities voor het totale projectgebied Sloterdijk I Zuid om woningen voor iedereen te maken.
- Bovendien zijn afspraken gemaakt om te onderzoeken of bij de toewijzing van huurwoningen (sociaal en middenhuur) gebruik kan worden gemaakt van de voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen.
- Het sociale woonprogramma blijft in het geval van Blok I Zuid in eigendom van de eigenaar en gaat niet naar een woningcorporatie. Het geniet de voorkeur van de gemeente om sociale huurwoningen in eigendom bij een woningcorporatie te hebben zodat de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporaties en de huurderskoepel van toepassing zijn. Daarom is ervoor gekozen hier meer in te zetten op middensegment woningen dan op sociaal segment.

Op gebiedsniveau stuurt het projectteam Sloterdijk I Zuid op gemiddeld 40-40-20 of 30-40-30 (bij transformatie met woningcorporatie) in de woonsegmentering. Binnen blokken kan hiervan worden afgeweken zolang er op het totale projectgebied Sloterdijk I Zuid uitgekomen wordt op die 40-40-20 of 30-40-30. De afwijking in Blok I Zuid is in de rest van de ontwikkeling van Sloterdijk I Zuid goed te maken door in andere ontwikkelingen in te zetten op meer sociale huur. Middelen die vanuit het projectteam Sloterdijk I Zuid kunnen worden ingezet voor het realiseren van 30% sociale huur op gebiedsniveau zijn a) het verwerven van gronden t.b.v. sociale huur (er is in de Grex een reservering voor verwervingen opgenomen); b) de eigen grondpositie die we in dit gebied hebben (deels) inzetten voor sociale huur.

Op bovengenoemde afwijking is een positief advies verkregen vanuit de directie Wonen.

*Aandachtspunten*

- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk project. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan bij de centrale stad ligt. Het dagelijks bestuur van stadsdeel West wordt gedurende terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Dit is reeds afgestemd met de betreffende bestuursadviseur.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Bedrijven en milieuzonering

Het ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet in minimaal 6.000 m2 en maximaal 8.500 m2 bvo aan bedrijven.

Bedrijvigheid in de omgeving ligt op voldoende afstand van plangebied zodat geen hinder op de nieuwe woningen wordt verwacht. Omgekeerd wordt niet verwacht dat de nieuwe woningen een belemmering voor omliggende bedrijvigheid opleveren.

- Parkeren

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een mobiliteitshub gerealiseerd met ruimte voor circa 360 autoparkeerplaatsen en meer dan 2.800 fietsparkeerplekken. Met de realisatie van de mobiliteitshub wordt voldaan aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied. De te hanteren autoparkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning sluit aan op het MER Haven-Stad en de vastgestelde investeringsnota voor Sloterdijk I Zuid. Voor voorzieningen gelden de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied van het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat diverse beschermde diersoorten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied. Uitgebreider onderzoek hiernaar zal in de volgende fase, bij de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag worden gedaan. De noodzaak tot het eventueel moeten treffen van mitigerende maatregelen of het aanvragen van een omgevingsvergunning staan de uitvoerbaarheid van voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan niet in de weg.

- Stikstof

Door middel van de Aerius-calculator is berekend is dat de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er worden geen significante negatieve effecten als gevolg van de bouw- en gebruiksfase verwacht.

- Nadeelcompensatie

Met deeigenaar is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat eventuele nadeelcompensatie voor zijn rekening komt.

- Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst is kostenverhaal overeengekomen.

*Ad 1b - Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan*

Overeenkomstig wettelijk voorschrift moet een ontwerp TAM-omgevingsplan voorafgaand aan vaststelling worden vrijgegeven voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende deze termijn. De kennisgeving voor de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt via de gebruikelijk media. De termijn van terinzagelegging vangt de dag na bekendmaking aan.

**Duurzaamheid**

Klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en duurzaamheid maken deel uit van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In het voorliggende plan wordt hiermee rekening gehouden.

In de investeringsnota zijn duurzaamheidsdoelstelling en ambities voor Sloterdijk I Zuid omschreven. Dit is het toetsingskader voor de verdere planontwikkeling. In het ingediende plan voor Blok I Zuid zijn duurzaamheidsambities omschreven welke in de volgende planfasen (resp. Voorlopig ontwerp, VO en Definitief Ontwerp, DO) nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt naast de wettelijke duurzaamheidseisen specifiek aandacht gegeven aan de volgende themas en maatregelen:

- Klimaatneutrale stad: door Kroonenberggroep B.V. wordt een voorstel uitgewerkt voor duurzame energie waarbij energiezuinige gebouwen worden ontworpen met een duurzaam energiesysteem voor warmte en koude als ook slimme energiesystemen in de woningen.
- Circulaire stad: de gebouwen die worden ontwikkeld voldoen aan een MPG van 0,50/m² BVO/jaar, hebben een gebouwflexibiliteit van 67%, er wordt gebruik gemaakt van materialen met een lage milieu impact en vindt gescheiden inzameling van afval plaats.
- Klimaatbestendige stad: daar waar nodig wordt de kavel opgehoogd, voldoet de waterberging en opvang minimaal aan de Hemelwaterverordening en worden integrale oplossingen van waterberging voorgesteld, bijvoorbeeld het zichtbaar maken van de waterretentie en blauw groene daken. Maatregelen om opwarmingseffecten te minimaliseren worden nader uitgewerkt, zowel aan de woongebouwen als in de nieuwe openbare ruimte.

Bovenstaande punten worden niet in de planregels van het ontwerp-TAM-omgevingsplan geregeld. Hierdoor wordt flexibiliteit behouden in de verdere uitwerking van het bouwplan. Specifiek voor dit gebied staan ambities en uitgangspunten t.a.v. duurzaamheid in de investeringsnota en hier zullen de plannen aan getoetst worden na verdere uitwerking in de VO- en DO-fase.

Het aspect duurzaamheid is geborgd in de toetsing van de verdere planuitwerking en bij de fase van vergunningverlening.

**Participatie**

Onder de Omgevingswet wordt meer nadruk gelegd op participatie door de initiatiefnemer. De eigenaar van Blok I Zuid heeft in nauw overleg met het gemeentelijk projectteam de participatie voor dit project rondom het ontwerp TAM-omgevingsplan georganiseerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van de Participatiehandreiking van de gemeente Amsterdam. De participatie is op de volgende wijze vormgegeven:

- Er is een participatieplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakte van de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan.
- Een informele kennismakingsronde tussen de eigenaar van Blok I Zuid, de gemeente en verschillende partijen in de directe omgeving.
- Het organiseren van een informatie- en participatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op 25 september. Hierbij zijn ca. 20 geïnteresseerden aanwezig geweest. Tijdens de avond is het plan gepresenteerd en zijn verschillende vragen beantwoord.
- Uit het participatieverslag volgt dat de meeste vragen die door de aanwezigen zijn gesteld, afdoende beantwoord konden worden. Daarbij geeft de eigenaar aan dat specifieke onderwerpen in de verdere uitwerking van de plannen extra aandacht krijgen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de eigenaar het contact met de buren, de direct belanghebbenden en betrokkenen voortzetten.

**Financiële onderbouwing**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

**Overige toelichting:**

De gronden zijn in eigendom van Kroonenberg Groep B.V. In de anterieure overeenkomst is een regeling kostenverhaal en nadeelcompensatie opgenomen en daarmee geborgd. De anterieure overeenkomst is begin november 2025 getekend.

**Conclusie:**

N.v.t.

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2025-074138 | College van B&W Voordracht (pdf) |

| | |
|---|---|
| AD2025-079046 | 2. Motivering TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid.pdf (pdf) |
| AD2025-079047 | 4. Ontwerp TAM Omgevingsplan Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid bijlagen.pdf (pdf) |
| AD2025-079048 | 3.TAM-Omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid_Regels.pdf (pdf) |
| AD2025-079049 | 5. Bijlage 1 planregels dove gevel.pdf (pdf) |
| AD2025-079050 | 1. Ontwerp TAM Omgevingsplan Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid verbeelding.pdf (pdf) |
| AD2025-079051 | Advies (pdf) |

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten